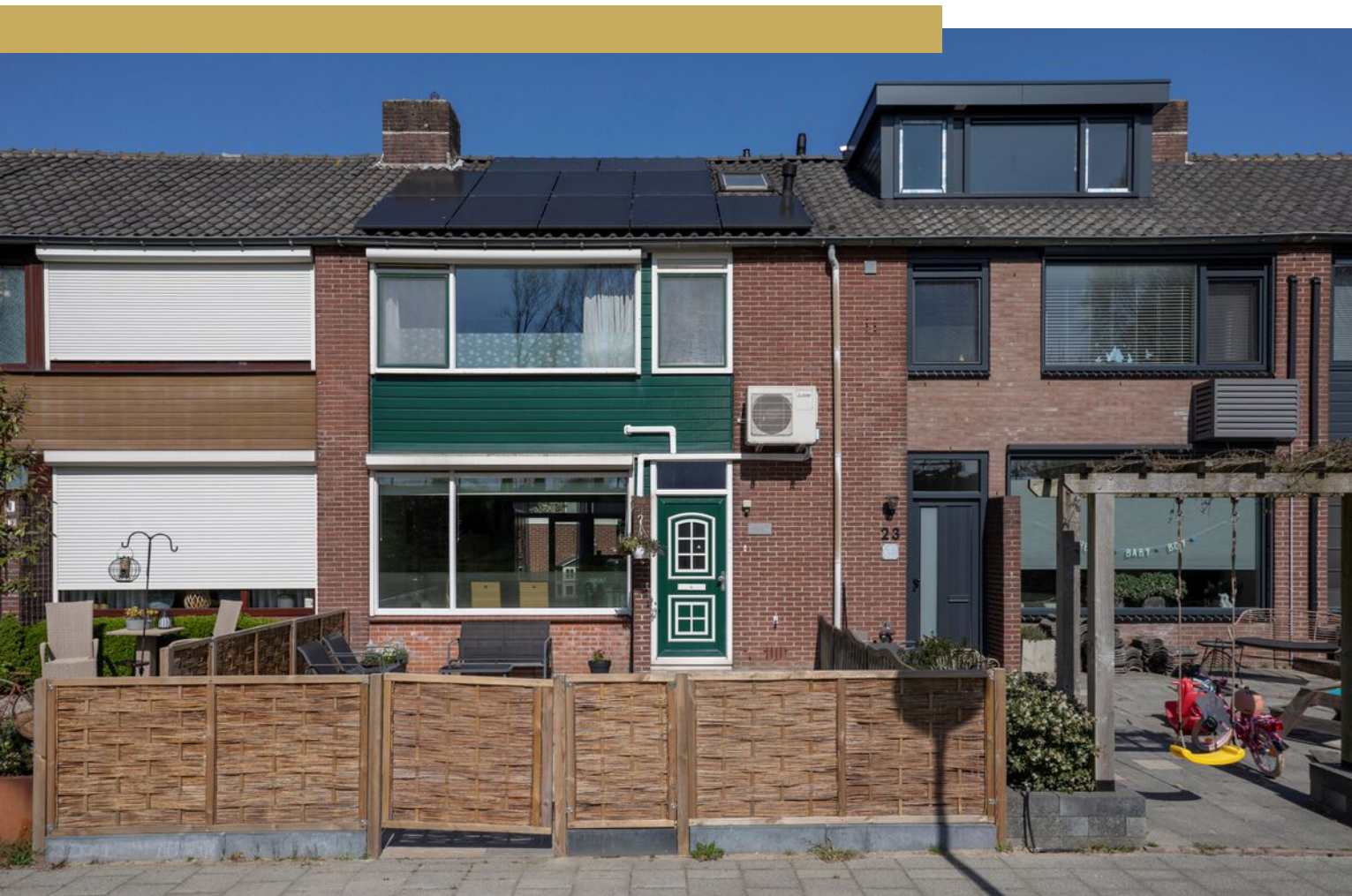




Merwedepad 21

ROZENBURG

Vraagprijs: € 415.000 k.k.

Honkvast Makelaardij

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com



Kenmerken



Woonoppervlakte
133m²

Perceeloppervlakte
194m²

Aantal kamers
5 kamers

Aantal slaapkamers
4 slaapkamers

Bouwjaar
1967

Energie label
B



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 415.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1967
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	194 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	133 m ²
Inhoud	390 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	23 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Tuin

Type	Voortuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

Kenmerken

CV ketel

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Garage met carport
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Omschrijving

Deze ruime tussenwoning heeft een uitbouw aan de achterzijde van de woning waardoor er een prachtige leefkeuken is ontstaan. De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning met vrij zicht op het park. De woning heeft 4 slaapkamers, 3 op de 1e verdieping en de 4e op de 2e verdieping. De kamers die in gebruik zijn als slaapkamer zijn voorzien van airco, net zoals de woonkamer. Alle slaapkamers en de voorzijde van de woonkamer hebben een elektrisch rolluik. De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas en voorzethorren, er zijn 11 zonnepanelen en er is een garage met carport.

INDELING:

Voortuin:

De grote voortuin van ca. 6.60m*5.80m is in 2024 aangelegd met een mooie gevlamde terrastegel in terra/grijs. Voor de erfafscheiding is gebruik gemaakt van een laag, gevlochten hek. De voortuin wordt door de huidige bewoners veel gebruikt, een zonnige plek (zuidwesten) met vrij zicht op het park.

Begane grond en achtertuin:

We komen binnen in de entree, waar zich de meterkast, ruimte voor garderobe, de trapopgang naar de 1e verdieping en het toilet bevindt. Het toilet is vergroot en heeft grijs/bruin laminaat op de vloer en grijs pvc op de wanden. Er is een wastafel met onderkast en er zijn spots in het plafond. De ruimte onder de trap kan volledig worden benut als bergruimte. Leuk detail: de deuren van de meterkast en de trapkast zijn gemaakt van steigerhout.

De hal en de woonkamer zijn voorzien van een lichte laminaatvloer, die drempelloos is doorgelegd.

We gaan verder naar de woonkamer. Wat een ruimte als we hier binnenstappen! Aan de achterzijde van de woonkamer is maar liefst 3 meter uitgebouwd waardoor er een prachtige leefkeuken is ontstaan. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde, met zicht op de voortuin en het park.

De keuken (2020) heeft aan linkerzijde hoge kasten, met een combimagnetron, een oven, een koelkast, een vriezer en kastruimte. Aan de rechterzijde is de keuken ruim 5 meter lang met een vaatwasser, een inductiekookplaat met daarboven een RVS afzuigkap en een close-in boiler. De keuken is uitgevoerd in gebroken wit met een grijs composiet blad. De achterwand is voorzien van een composiet spatwand. De keuken is voorzien van inbouwspots met dimbare ledverlichting. Een heerlijke keuken om je kookkunsten te laten zien maar ook heel geschikt voor lange, gezellig avonden aan de grote keukentafel.

De achtertuin is gelegen op het noordoosten, is volledig betegeld en heeft aan beide zijden een houten schutting. Achterin de tuin de garage van ca. 8.25m*2.85m. De garage heeft een elektrische roldeur met afstandsbediening. Ernaast de glazen carport met verlichting (en stopcontact om eventueel een elektrische fiets op te laden) en de poort naar de achtergelegen parkeerplaats.

Eerste verdieping:

Aangekomen op de 1e verdieping op de overloop. Deze geeft toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een lichte, vergrijsde laminaatvloer.

De masterbedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning, heeft airco en een rolluik. Slaapkamer 2&3 zijn beide gelegen aan de achterzijde van de woning. Slaapkamer 2 heeft airco en een rolluik. Slaapkamer 3 is nu in gebruik als kastenkamer maar dit is ook een prima slaapkamer. Hier ook een elektrisch bedienbaar rolluik, net als alle kamers op deze verdieping.

De badkamer is in 2023 vernieuwd waar de grijs/zwarte tinten consequent zijn doorgevoerd. De ruimte is praktisch ingericht waardoor er een ruime inloopdouche is, een 2e toilet en een wastafel met boven- en onderkast. Zowel de wand als vloertegels zijn grijs en er is een elektrische radiator.

Vervolg

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap bereiken we de tweede verdieping met grote dakkapel over bijna de gehele breedte van de woning. De dakkapel heeft een elektrisch bedienbaar rolluik en voorzethorren.

We beginnen bij de overloop. Hier is, naast de trap, de Cv-ketel (Vaillant, bouwjaar 2020) geïnstalleerd. Ernaast bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine en droger. Aan de andere kant van de voorzolder is er een schot met daarachter bergruimte.

We gaan naar de 4e slaapkamer van de woning. Een fijne slaapkamer, er past gemakkelijk een tweepersoonsbed. De kamer is voorzien van een wastafel en heeft veel bergruimte achter de schotten. Ook deze slaapkamer is voorzien van airco die koelt en verwarmt en een elektrisch rolluik.

Op de 2e verdieping ligt donkerbruin laminaat op de vloer en er zijn lichtspots in het plafond geïnstalleerd.

Ben je op zoek naar een woning in een prettige en betrokken buurt? Dan is dit jouw kans! Deze gezellige woning bevindt zich in een wijk waar buren elkaar kennen en altijd klaarstaan om te helpen. De buurt heeft een actieve pleincommissie die elk jaar een fantastisch pleinfest en barbecue organiseert in de zomer. Daarnaast is er in de winter een gezellige nieuwjaarsborrel. Dit zorgt voor een hechte gemeenschap en veel gezelligheid, het hele jaar door.

Kom snel kijken en ervaar zelf de warme sfeer van deze buurt!

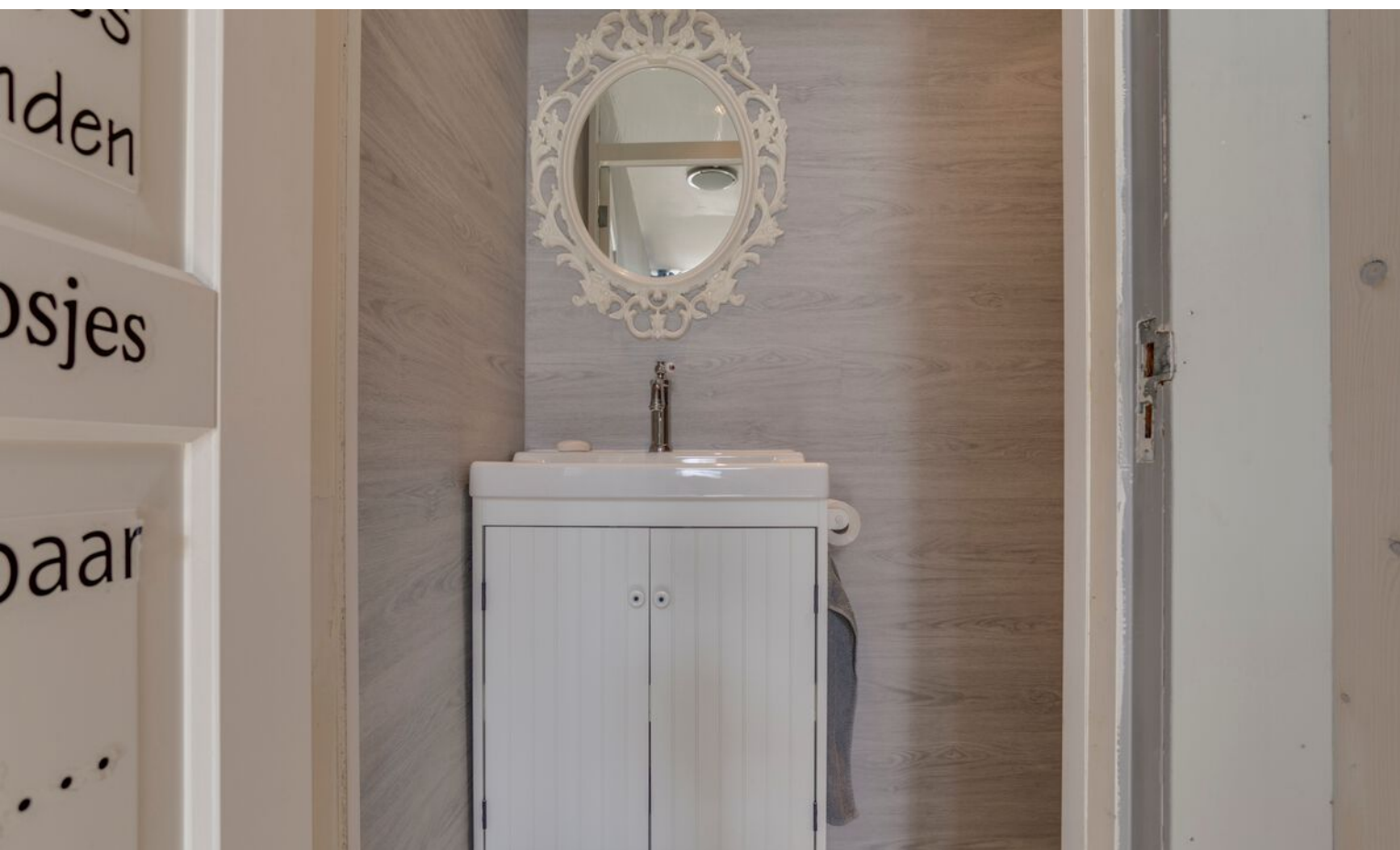
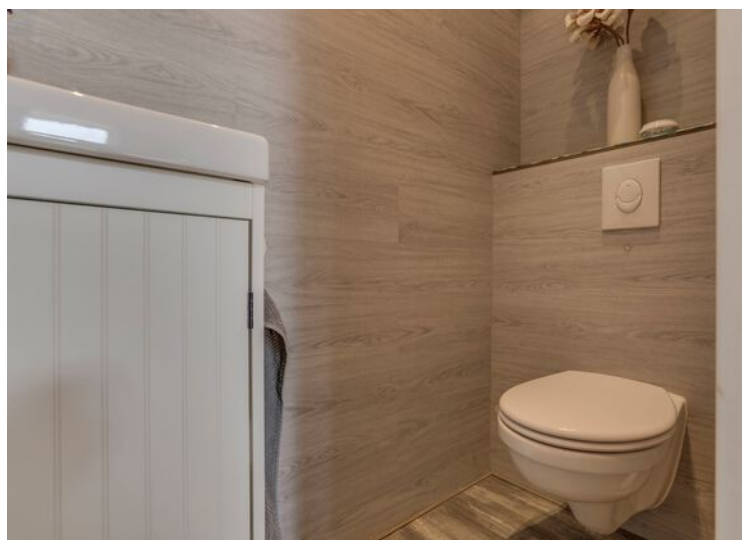
Bijzonderheden:

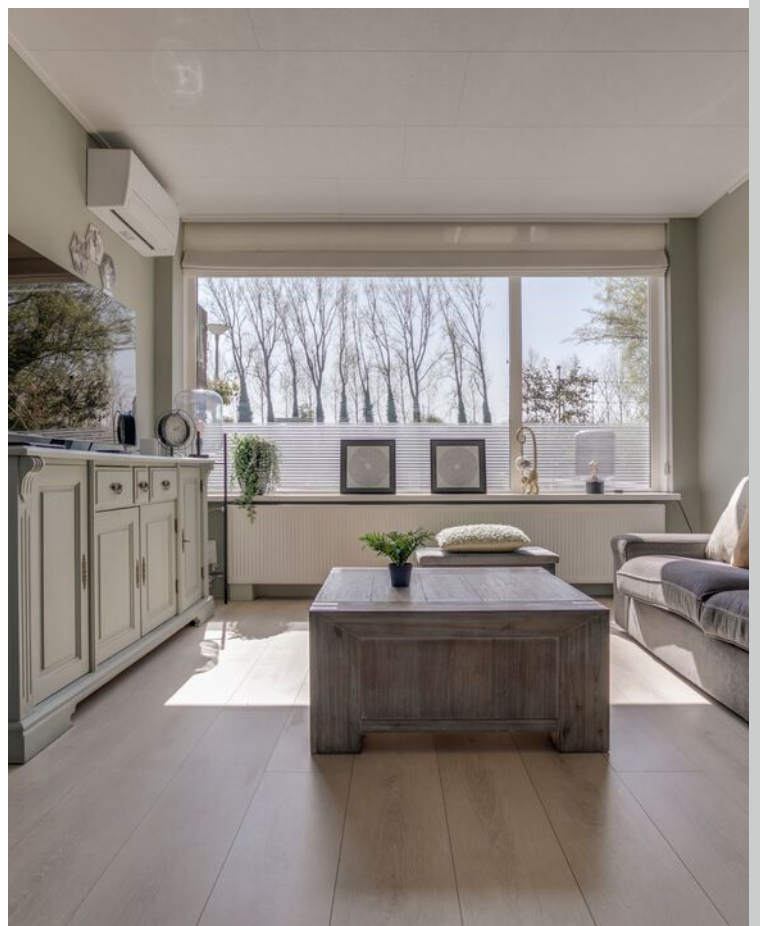
- *Bouwjaar ca. 1967, eigen grond
- *Oplevering in overleg
- *CV-ketel Vaillant, bouwjaar 2020
- *Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas
- *Energie label B
- *Alle slaapkamers + woonkamer voorzien hebben elektrische rolluiken
- *Woonkamer + 3 slaapkamers zijn voorzien van airco (koelen/verwarmen)
- *Buitenkraan in zowel de voor- als achtertuin
- *2019 Gehele riolering vervangen
- *2020 Nieuwe keuken
- *2020 Nieuwe meterkast (10 groepen + 2fase kookgroep)
- *2021 Nieuw pannendak
- *2021 Nieuwe dakbedekking dakkapel + garage
- *2023 Zonnepanelen 11 stuks
- *2023 Nieuwe badkamer
- *2024 Nieuwe voortuin
- *2024 Glasvezel
- *De woning wordt verkocht met een ouderdomsclausule

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Foto's







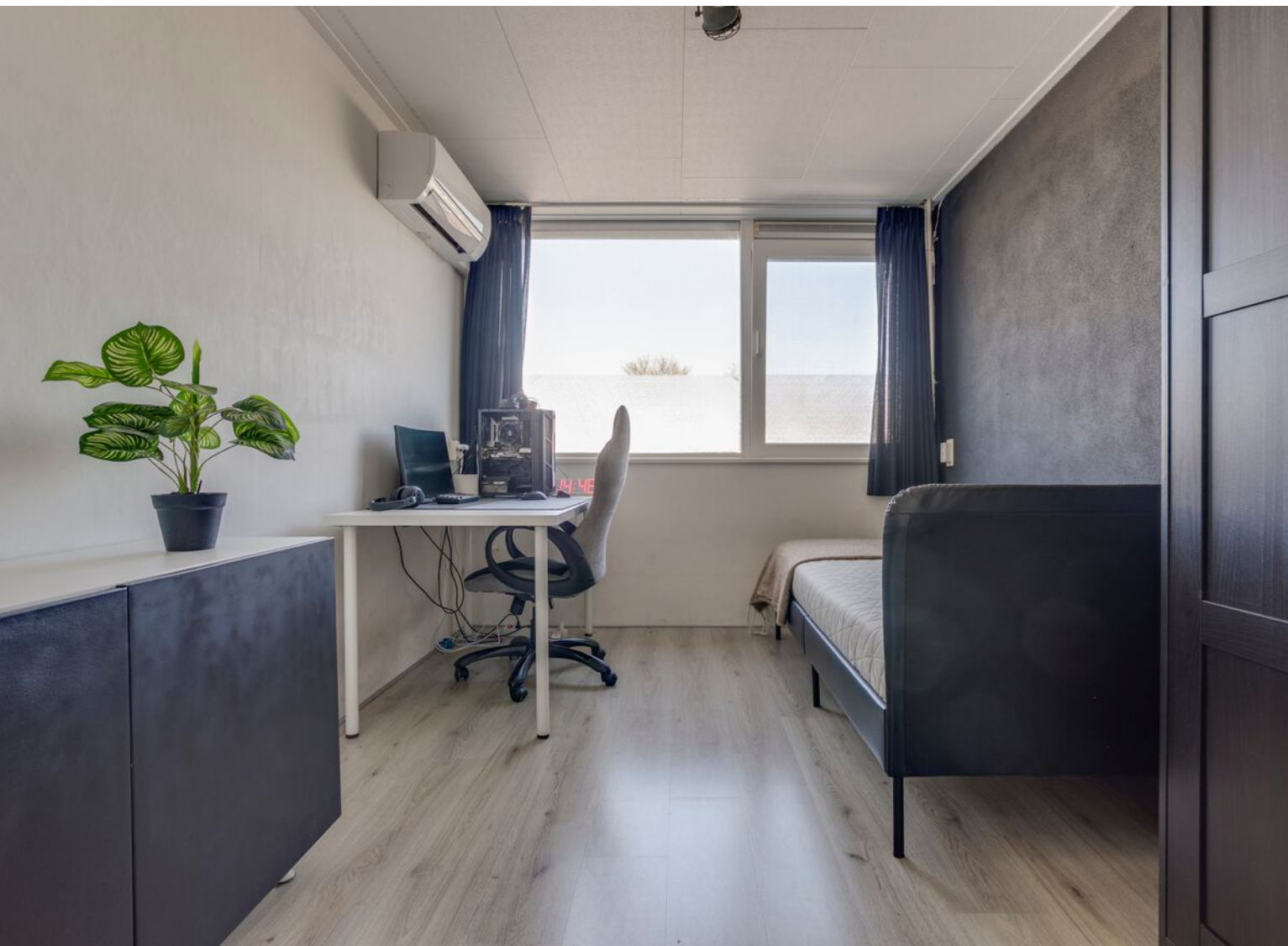




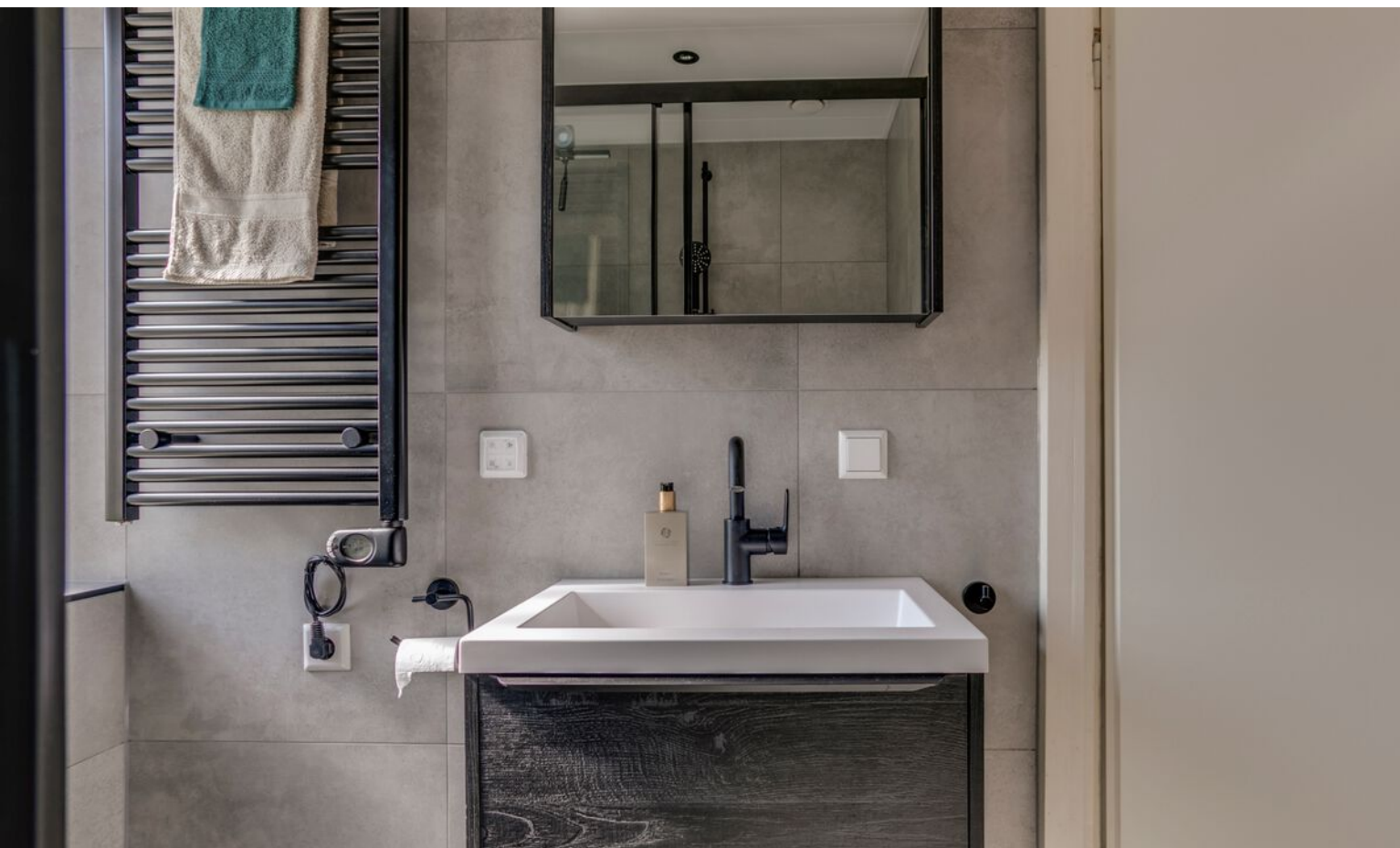






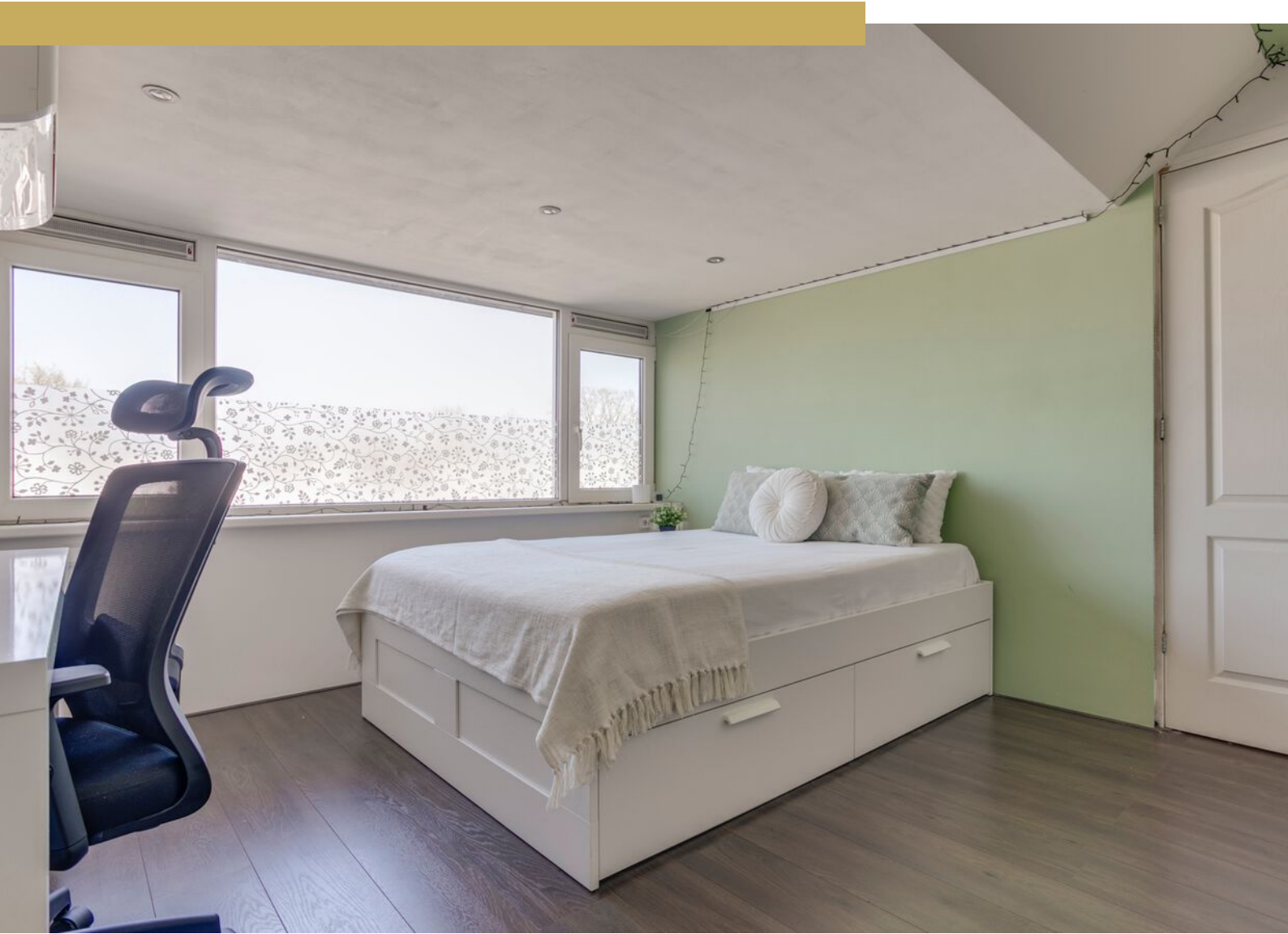








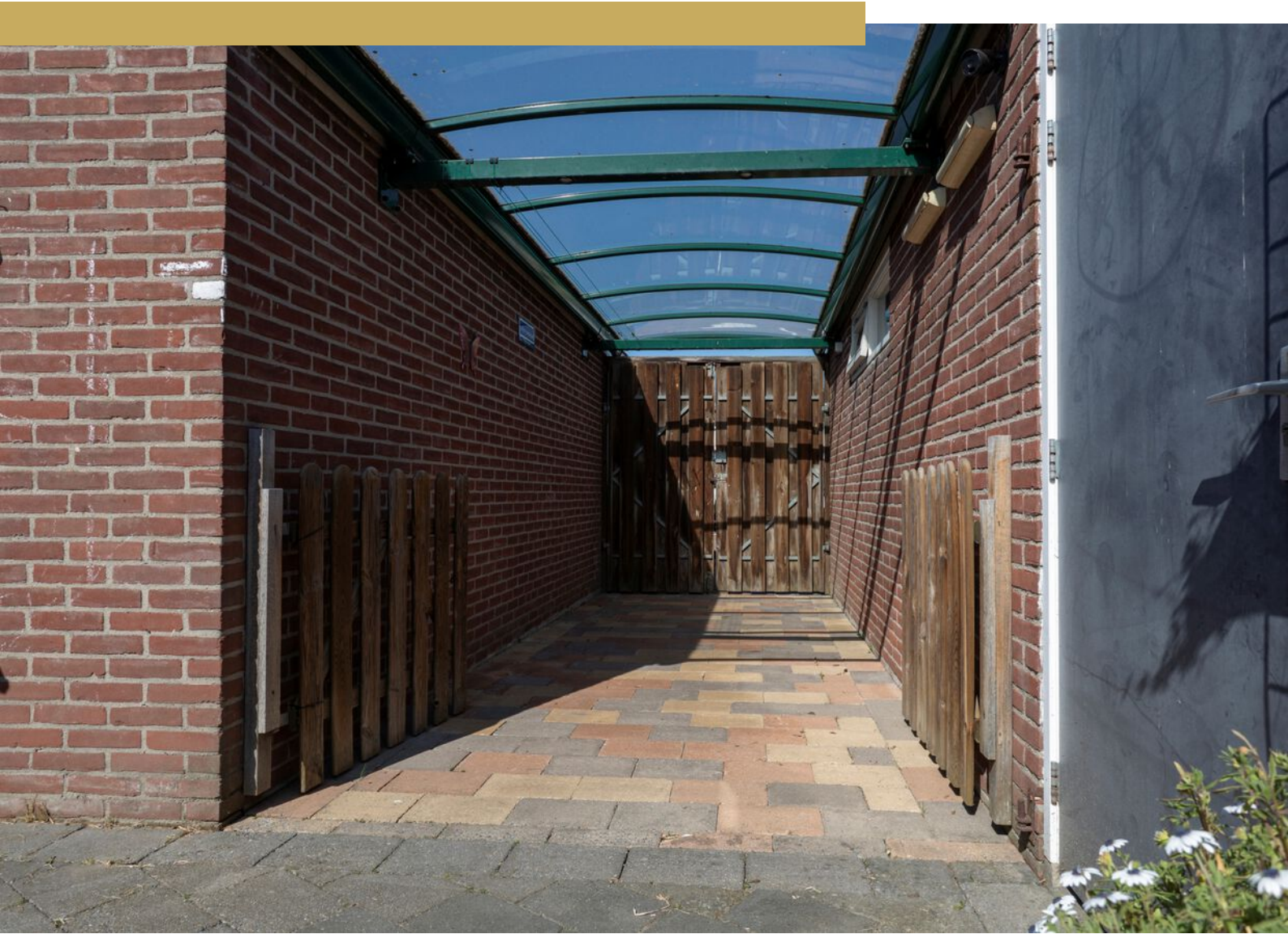




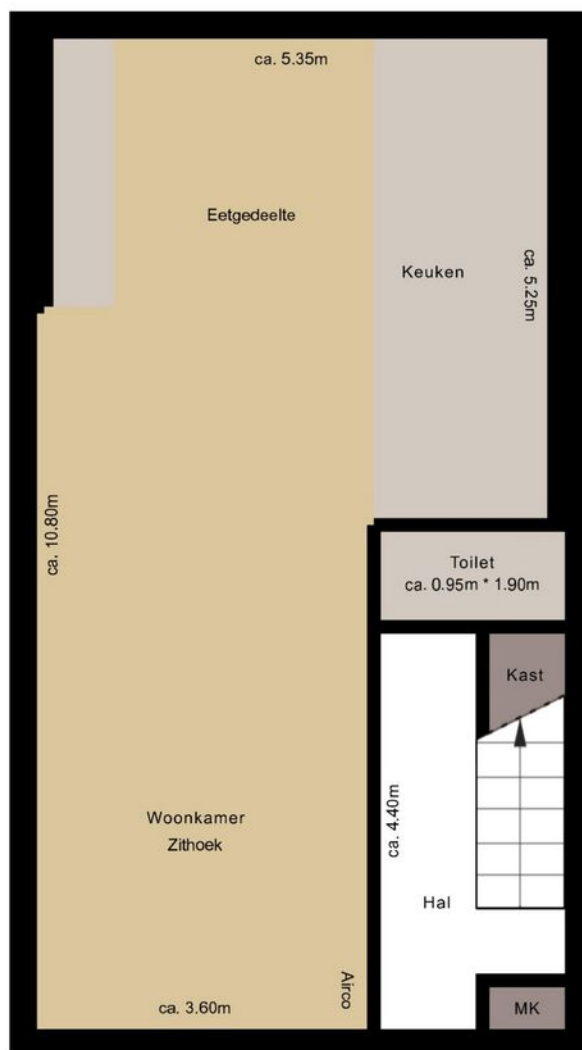




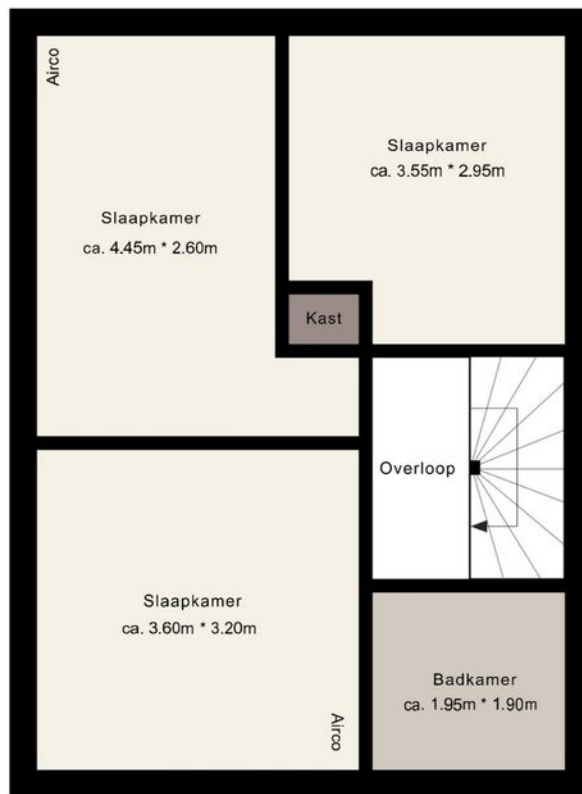




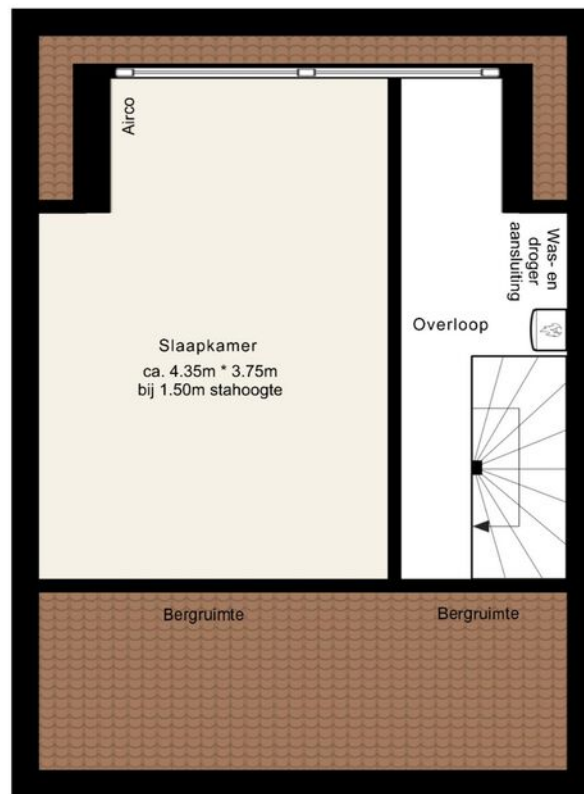
Plattegrond



Plattegrond



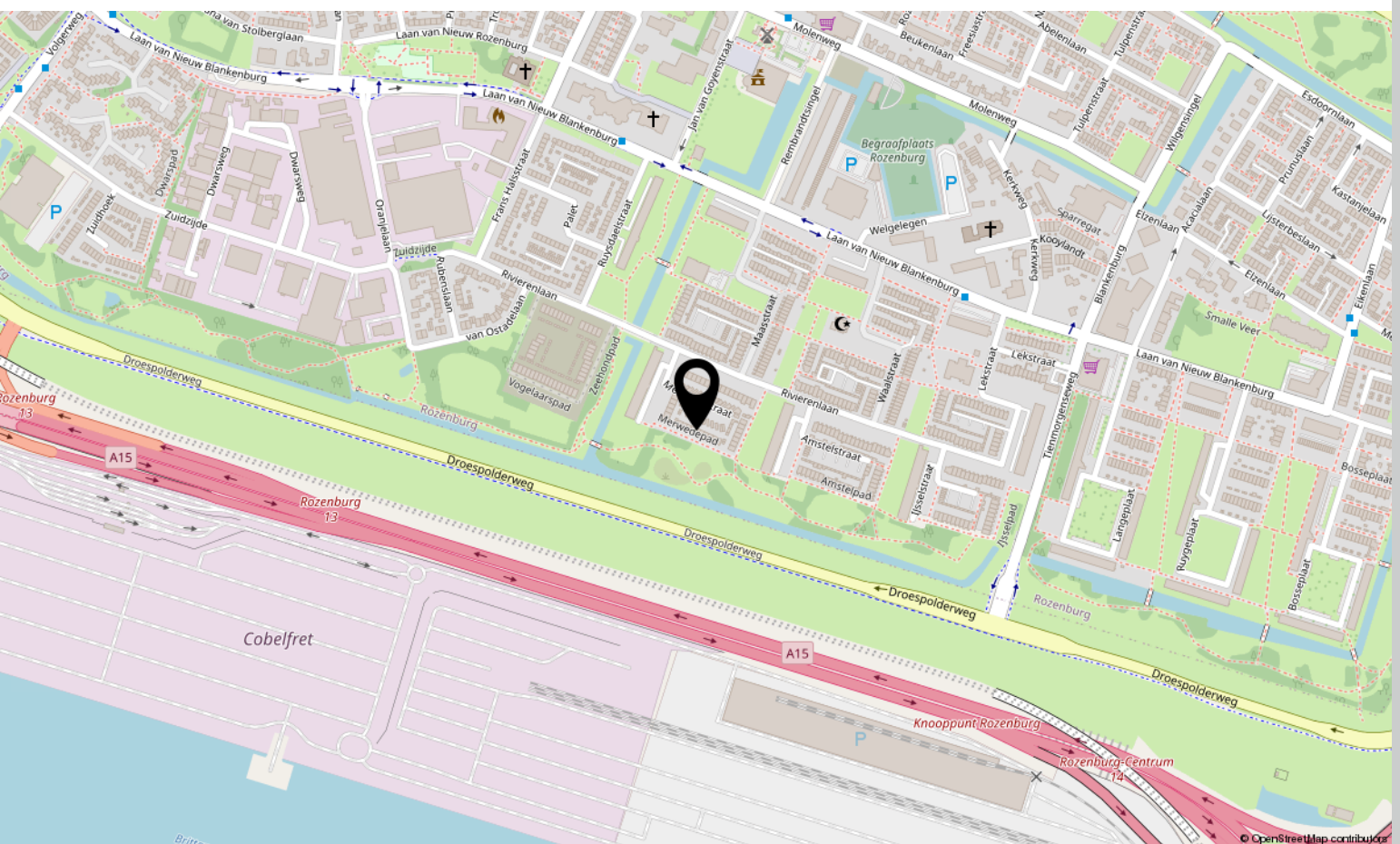
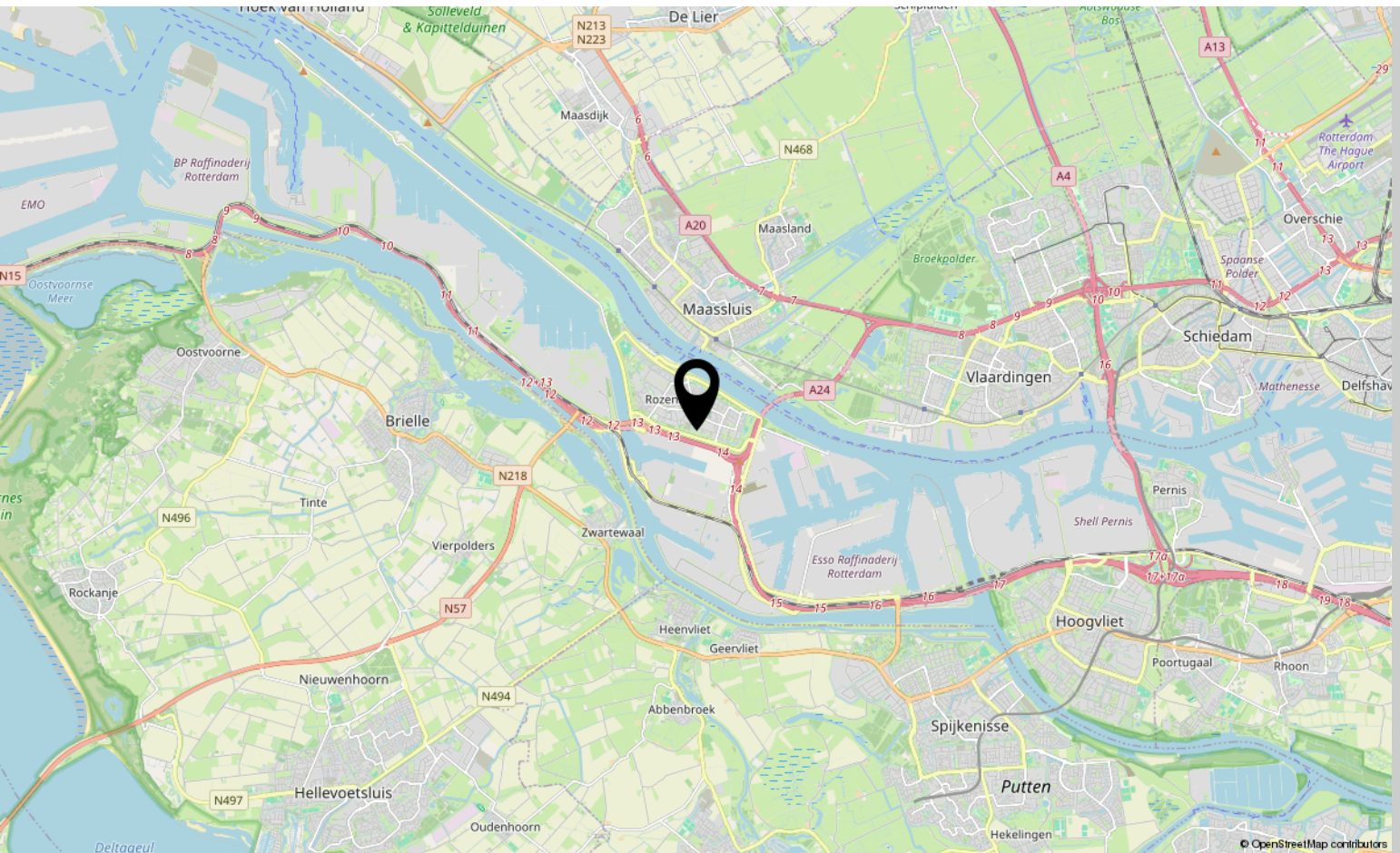
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op kaart



Lijst van Zaken



Adres: Merwedepad 21, 3181 EK Rozenburg

Datum: 02-04-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Deze lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen en discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen <i>leettafel</i>	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- <i>legplanken</i>	☐	☒	☐	☐
- <i>kasten</i>	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrage	☒	☐	☐	☐
- rol-/vouwgordijnen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
-				
Vloer, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Openhaard	☐	☐	☐	☒
Gashaard	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
Sierhaard	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

Lijst van Zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☒
- Combi-oven /combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Kokend waterkraan	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair				
Toiletaccessoires:				
-	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning 	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒

Lijst van Zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen <i>//x</i>	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Losse (bloem)potten	☐	☒	☐	☐
(Sier)hek	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

Lijst van Zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Overige zaken				
- <i>leapstole</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Huur/lease

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract? Zo ja, dient koper het betreffende contract over te nemen of gaat de zaak mee?

	Ja	Nee	Overname door koper	Gaat mee
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-	
-	

Voor akkoord,

Verkoper

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Aanvullende informatie

In deze brochure vindt u informatie over de woning, de locatie en aanverwante wetenswaardigheden. Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kan er niet altijd voorkomen worden dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding.

Een bod uitbrengen

Heeft u een en ander voor uzelf op een rijtje gezet en wilt u een bod uitbrengen? Dat kan gemakkelijk door een mail te sturen naar info@honkvast.com. Bij het uitbrengen van een bod is het niet alleen van belang een bedrag te noemen, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over:

- Uw voorkeur van opleverdatum;
- De eventuele overname van roerende zaken;
- Onder welke voorwaarden wilt u het bod uitbrengen? Te denken aan: onder voorbehoud van financiering of een bouwtechnische keuring. Let wel: een ontbindende voorwaarde voor financiering verkrijgt u als bieder niet vanzelfsprekend. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden!

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor de (mondelinge) koop. Indien volledige overeenstemming is bereikt over alle hiervoor genoemde zaken, dan alleen komt een verkoop tot stand. Zodra u een bod uitbrengt bent u nog niet in onderhandeling. Pas als de verkoper reageert op uw bod is er sprake van een onderhandelingsituatie. Wanneer er een overeenkomst met beide partijen wordt bereikt zal de koopovereenkomst opgemaakt worden.

Voorbehoud van financiering

We gaan ervan uit dat u zichzelf, voordat u tot onderhandeling overgaat, goed heeft laten informeren omtrent uw financieringsmogelijkheden. U weet wellicht welk bedrag u kunt financieren, echter de hypotheekvorm, looptijd en aanvullende condities

en voorwaarden worden meestal in een offerte vastgelegd. Met het opstellen van de offerte en de daaropvolgende acceptatie door een geldverstrekker gaat enige tijd gemoeid. Gedurende deze periode is een ontbindende voorwaarde van financiering van kracht. Er wordt een periode van zes weken gehanteerd. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt kan er wel een taxatie uitgevoerd worden in uw opdracht, maar dit zal te allen tijde pas plaats vinden na ondertekening van de koopovereenkomst en het verlopen van de bedenktijd.

Voorbehoud van bouwtechnische keuring

Bij het maken (en het accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we hier uiteraard aan mee. In principe begeleiden wij het bezoek van de bouwkundige en is het raadzaam dat u hier zelf ook bij aanwezig bent. U bent vrij in de keuze van de bouwkundige. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien u geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopakte. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van uw bod door de verkoper.

Bedenktijd

Als u een woning koopt, krijgt u 3 dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hiervoor moet u wel schriftelijk een ontbindingsverklaring indienen. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopakte of een kopie daarvan overhandigd krijgt.

Koopakte

Wanneer koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt, gaan wij de koopovereenkomst opstellen. Daarin worden de afgesproken voorbehouden opgenomen welke bij de onderhandelingen overeen zijn gekomen. Wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de overeenkomst formeel tot stand gekomen. Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de verkoper en de koper, kan de verkoper nog ingaan op een beter voorstel van een andere partij. Daarom is het van belang om zo snel mogelijk de koopovereenkomst te ondertekenen. De koop van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken termijn een waarborgsom/ bankgarantie te storten. De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen zeven weken na het sluiten van de koopovereenkomst of uiterlijk zeven dagen na het verstrijken van eventuele ontbindende voorwaarden bij de notaris te zijn gedeponneerd.

Onderzoeksplicht koper

Naast de informatieplicht van de verkopende partij, bestaat er een onderzoeksplicht van de kandidaat-koper voor alle overige zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uitgegaan, dat door of namens de koper zelf van tevoren is nagegaan of de zaak aan de door hem gestelde eisen voldoet.

Niet bewoners-clausule

Het kan voorkomen dat de verkoper de woning niet (recent) bewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of een belegger. In dit geval is het mogelijk dat de verkoper niet alles over de woning weet. Met name zaken die pas aan het licht komen bij het bewonen kunnen van tevoren niet kenbaar gemaakt worden door de verkoper. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is dan 30 jaar heeft deze woning logischerwijs niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning. Bij woningen ouder dan 30 jaar wordt deze clausule standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Notaris

Als koper heeft u de mogelijkheid zelf de notaris te kiezen, tenzij door de makelaar anders aangegeven. De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op. Indien de koper een notaris kiest die gevestigd is buiten een straal van 20 kilometer van de woning, zullen eventuele kosten welke verband houden met een volmacht verstrekking door verkoper, voor rekening komen van de koper.

Vrijblijvende waardebeoordeling

U heeft een woning op het oog en u bent benieuwd wat uw eigen woning waard is? We komen graag bij u langs voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Tijdens dat gesprek bekijken wij uw woning en inventariseren wij uw wensen. Op basis daarvan ontvangt u een verkoopvoorstel van ons.



Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid. Voordat u een bod uitbrengt op een woning, verzekert u zich ervan, dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Bestudeert u deze informatiebrochure, win informatie in bij de desbetreffende gemeente en laat uw financiële mogelijkheden voor u op een rijtje zetten. Laat alle voor u belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag om tekst en uitleg te geven over de woning en de nader te volgen procedure.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, aarzel dan niet om contact met Honkvast Makelaardij op te nemen. Wij wensen u veel lees- en denkplezier en vertrouw erop u hiermee van dienst te zijn geweest. Indien u, onverhoopt, geen belangstelling meer heeft voor de woning dan wordt het op prijs gesteld als u dat ons laat weten.

Hartelijke groet, Heleen Klifman





Interesse?

Neem contact met ons op!

Honkvast Makelaardij

Molenweg 17 3181 BG Rozenburg

0181-215414

info@honkvast.com

honkvast.com

